

Handläggare: Patrik Andersson  
Telefon: 08-508 39 201

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Nyproduktion tillfälliga bostäder i Råcksta 1:21, Beckomberga

### Genomförandebeslut

#### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom Kv. Råcksta 1:21 utmed Spångavägen/Kopparbacken med en projektbudget om 115 000 000 kr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand  
VD

Patrik Andersson  
Avdelningschef Bygg & Teknik

### Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv, att investera 115 Mkr i nyproduktion av hyresbostäder i form av temporära modulbostäder i storlekarna 2-3 rok inom kv. Råcksta 1:21 utmed Spångavägen/Kopparbacken. Tillfälligt bygglov beviljades av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) den 16 juni 2016 för uppförande av modulbyggnad för tillfällig vistelse i 5 år på fastigheten Råcksta 1:21. Beslutet om tillfälligt bygglov överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagan 2016-12-14. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som avslog överklagan 2017-09-27. Prövningstillstånd söktes hos Mark- och överdomstol, som avslog begäran om prövningstillstånd den 20 december 2017.

Modulerna bedöms ha en faktisk livslängd på 40 år och bör därför kunna flyttas till annan av staden anvisad plats. Projektet bidrar till det goda boendet med dess placering nära kommunikationer, tillfartsleder och kommersiell och kommunal service.



## Ärendet

I kommunfullmäktiges budget ges Stockholmshem i uppdrag enligt ägardirektiv att inom ramen för det allmännyttiga uppdraget bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder. SHIS är stadens bostadssociala resurs.


Enligt kommunfullmäktiges beslut 2016-09-26 § 23 Nyanlända och asylsökande i Stockholms stad (Utl. 2016:138) dnr 156-607/2016 får Stockholmshem i uppdrag att projektera och ta fram boendelösningar för nyanlända. Som ett led i detta uppdrag kommer Stockholmshem att upphandla moduler, fördelade på storlekarna 2-3 rok samt allmänna utrymmen och lokaler åt SHIS, att uppföras inom kv. Råcksta 1:21 utmed Spångavägen/Kopparbacken. SBN har beviljat tillfälligt bygglov för en period om 5 år. SHIS kommer att teckna avtal med Stockholmshem för dessa moduler. Efter utgången bygglov kan modulerna flyttas till annan plats. Modulernas faktiska livslängd bedöms vara ca 40 år. SHIS redovisar genomförda beställningar till kommunstyrelsen i samband med tertialrapport, verksamhetsberättelse och underlag för budget nästkommande år.

Enligt samma fullmäktigebeslut ska exploateringsnämnden m.fl. nämnder bistå i utbyggnaden av modulhus och andra boenden för nyanlända genom att planera och iordningställa mark och annan grundläggning för att möjliggöra ianspråktagandet av byggrätt för tillfälliga modulhus.

## Nuläge

Fastigheten Råcksta 1:21 är belägen utmed Spångavägen/Kopparbacken. Området är idag en grönyta norr om Bromma flygplats och under bullermattan. Del av området är enligt gällande detaljplan avsedd för parkändamål, resterande mark är inte detaljplanelagt.



 = Område för bostäderna

### *Kollektivtrafik*

Närhet till Råcksta T-bana samt Spånga station samt busstation i anslutning till området.

### *Affärer*

Kommersiell service finns inom närområdet.

### **Mål och syfte**

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv, avser Stockholmshem att uppföra tillfälliga bostäder i moduler inom fastigheten Råcksta 1:21.

### **Åtgärder**

Stockholmshem skall bygga sju byggnader i två, tre och fyra våningar. Fasadmaterial varieras i bandtäckt plåt, trä- och fibercementskivor. Taket utförs i skiffergrå takpapp. Husen är ritat av Brunnerberg&Forshed arkitekter och inrymmer 154 st moduler innehållande kallförråd samt 83 st lgh 2-3 rok med följande fördelning:

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>% andel</i>
2 Rok	43	51
2,5 Rok	8	10
3 RoK	32	39

Därutöver anläggs lekplats, 3-4 parkeringsplatser, cykelplatser samt miljöstation. Modulbyggnaderna har utformats och placerats för att uppnå önskad bullerdämpning för ett bra inomhusklimat.

Samtliga bostäder och allmänna utrymmen är tillgängliga via loftgångar.

Byggstart planeras under kv 4, 2019 med planerad första inflyttning kv 4, 2020. Upphandling av modulentreprenör planeras till kvartal 1, 2020.

### **Uthyrning**

Bolaget hyr ut bostäderna och de gemensamma ytorna till SHIS såsom blockuthyrning. Bolaget kommer att teckna avtal om framtida förhyrning där hyran för respektive produkt uppgår till ett beräknat cirkapris. Parterna kommer före inflyttning teckna ett hyresavtal.

### **Projektering och entreprenadform**

Projekteringen har genomförts med hjälp av upphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och förfrågningskedet. Vid skedesskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektet (projektplanen).

Entreprenaden genomförs med totalentreprenad (TE) för byggnationen av husen.

Exploateringskontoret ansvarar för projektering och genomförande av markentreprenaden.

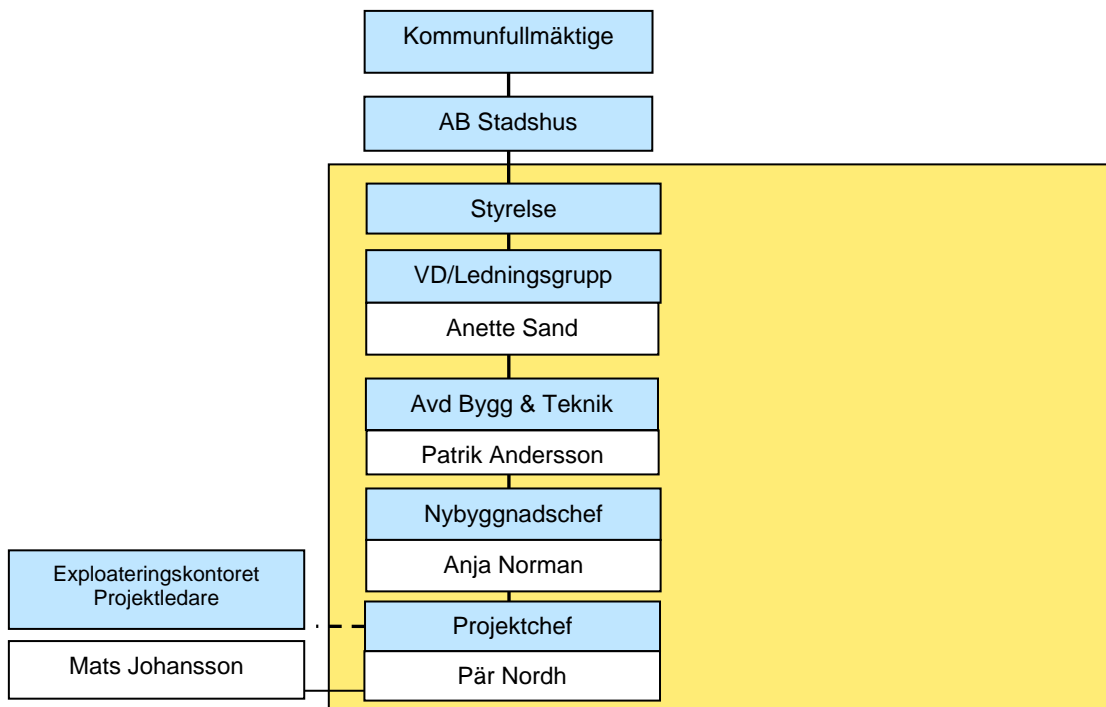
### **Tidplan**

#### Tider i genomförandet

Projektering BH (utförs av TE)  
Upphandling byggproduktion  
Mark- och byggproduktion  
Inflyttning

Kvartal 1 2020  
Kvartal 3 2019  
Kvartal 4 2019-kv 2 2021  
Kvartal 4 2020-kv 2 2021

## Organisation och ansvarsfördelning



### Ekonomi

Den totala produktionskostnaden är beräknad till 115 Mkr med reservation för vissa justeringar.

### Risker

Risker som kan påverka genomförande.

Markens sättningsbenägenhet och grundvattennivå kan komplicera och fördräja/försena projektet. Det finns en riskpeng för detta medräknad i kalkylen.

När det gäller övriga risker för skadegörelse gör bolaget en riskbedömning och kommer att föra dialog med både entreprenör och SHIS för att minska risken under byggtid och förvaltningsskede.

### Uppföljning

Rapportering i projekt sker regelbundet till nyproduktionschefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten samt till avdelningschef Bygg & Teknik. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmskrets styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertiärrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

### *Ärendets beredning*

Avdelningen Bygg & Teknik bereder ärendet i samråd med Ekonomiavdelningen.

### **Bolagets analys och bedömning**

Den föreslagna bebyggelsen ligger nära till kommunikationer, skolor och kommersiell service. Lägenheterna är välplanerade med bra funktioner och god standard. Utifrån nuvarande bedömning innebär detta projekt ett gott tillskott av tillfälliga bostäder som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv.

### **Bilagor**

1. Värdeberäkning daterad 2019-09-24 (Sekretess)